27 ta' Jannar, 1995

Imħallef:-

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Franġiska Camilleri *et*

versus

Salvatore Muscat *noe et*

Konversjoni ta' Ċens Temporanju f'Wieħed Perpetwu

F'din il-kawża l-Qorti eżaminat ir-rekwiżiti meħtieġa mil-liġi għall-konversjoni in kwistjoni.

Il-Qorti:-

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-konversjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa kif jgħid il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Fiċ-ċitazzjoni li biha kienet inbdiet din il-kawża l-attriċi

Franġiska Camilleri ippremettiet: illi b'kuntratt ta' l-għaxra ta' Ġunju, elf disa' mija u sitta (10/06/1906) fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani, Paolo Said, in-nannu matern ta' żewġ l-attriċi, kien akkwista mingħand Salvatore Tanti ż-żmien li kien fadal minn disgħa u disgħin (99) sena ta' l-utili dominju temporanju, soġġett għal ċens ta' lira u ħamsin ċenteżmu (Lm1.50) fis-sena, tal-fond ġa' numru erbgħa u għoxrin (24), illum numru sitta u għoxrin (26) fi Triq San Ġakbu (Saint James Street), is-Siġġiewi, li l-imsemmi Salvatore Tanti kien akkwistah b'kuntratt tal-ħdax ta' Novembru, elf tmien mija u tnejn u disgħin (11/11/1892); illi l-attriċi u żewġha okkupaw il-fond minnufih wara li żżewġu, u ilhom jokkupawh għal *circa* tlieta u ħamsin sena; illi żewġ l-attriċi, Gużeppi Camilleri, miet u, meta kienet ippreżentata ċ-ċitazzjoni, il-fond kienet tokkupah l-attriċi waħedha; illi l-attriċi għarrfet lill-konvenut li riedet tinqeda bid-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 108(4) u (5) ta' l-Att XXIII ta' l-1979 (illum artikolu 12 (4) u 12 (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) billi, meta jagħlaq iċ-ċens temporanju, tikkonverti dan it-titolu f'wieħed ta' enfitewsi perpetwa taħt l-istess kondizzzjonijiet ta' l-enfitewsi temporanja; illi l-konvenut baqa' ma għamel xejn u naqas li juri li kien lest jersaq għall-formazzjoni tal-kuntratt meħtieġ;

L-attriċi għalhekk talbet illi din il-Qorti: (1) tikkonferma u tiddeċidi li l-attriċi għandha dritt, kif jgħid l-Att XXIII ta' l-1979, illi tikkonverti t-titolu li għandha fuq il-fond ġa' numru erbgħa u għoxrin (24), illum numru sitta u għoxrin (26) fi Triq San Ġakbu (Saint James Street), is-Siġġiewi, minn wieħed ta' enfitewsi temporanja għal wieħed ta' enfitewsi perpetwa; (2) tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att opportun; (3) taħtar Nutar biex jippubblika l-att meħtieġ, u tiffissa data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni; u taħtar kuraturi biex jirrappreżentaw lil min jonqos li jidher; bl-ispejjeż,

inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-dsatax ta' Ġunju, elf disa' mija u wieħed u disgħin (19/06/1991) u tas-sebgħa ta' Ottubru, elf disa' mija u wieħed u disgħin (07/10/1991), u ta' l-ittri legali tal-wieħed u għoxrin ta' Frar, elf disa' mija u wieħed u disgħin (21/02/1991) u ta' l-erbatax ta' Marzu, elf disa' mija u wieħed u disgħin (14/03/1991);

Il-Qorti rat id-dikjarazzjoni maħlufa mill-attriċi, u d-dokumenti minnha esebiti;

Rat ukoll in-nota ta' eċċezzjonijiet li biha l-konvenut eċċepixxa;

Omissis;

Illi fil-meritu il-"kumpens" li tipprovdi l-liġi msemmija fiċ-ċitazzjoni hu irrisorju u mhux xieraq kif titlob il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem. Din l-eċċezzjoni, kompla l-konvenut, diġa` tqanqlet quddiem dawn il-Qrati u jixraq għalhekk li din il-kawża tistenna l-eżitu tal-kawżi l-oħra fejn tqanqlet din l-eċċezzjoni;

Il-Qorti rat id-dikjarazzjoni maħlufa mill-konvenut;

Omissis;

Rat ukoll il-verbal tas-seduta tat-tmintax ta' Jannar, elf disa' mija u ħamsa u disgħin (18/01/1995) fejn id-difensur tal-konvenut iddikjara li ma jinsistix dwar l-eċċezzjoni li l-Att XXIII ta' l-1979 imur kontra l-Kostituzzjoni ta' Malta;

Ikkunsidrat, għalhekk illi ma għadx hemm għalfejn tipprovdi dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut;

Rat illi l-konvenuta mietet waqt li kienet għadha għadejja l-kawża u li, b'digriet tad-dsatax ta' Settembru, elf disa' mija u erbgħa u disgħin (19/09/1994) il-kawża tkompliet f'isem l-atturi suċċessuri ta' Franġiska Camilleri;

Rat l-atti kollha tal-kawża u t-traskrizzjoni tad-deposizzjonijiet tax-xhieda;

Ikkunsidrat illi t-talbiet ta' l-attriċi huma mibnija fuq is-subartikoli erbgħa (4) u ħamsa (5) ta' l-artikolu tnax (12) ta' l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158). Dan l-artikolu kien introdott bl-Att XXIII ta' l-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1979) u l-partijiet rilevanti tiegħu jgħidu hekk:

(4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċitaddin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-għeluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fil-paragrafi (a) jew (b) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu[1], l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konversjoni ta' l-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konversjoni u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar;

[1] i.e. enfitewsi temporanja ta' mhux iżjed minn tletin sena, il-kuntratt ikun sar qabel il-wieħed u għoxrin ta' Ġunju, elf disa' mija u sebgħa u disgħin (21/06/1979), jew enfitewsi temporanja għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar f'dik id-data.

(5) Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-subartikolu (4) ta' dan l-artikolu fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki meħtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni ta' l-enfitewta li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet li kienu jiġu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'waħda perpetwa;

Dan il-fond flimkien ma' oħrajn kien oriġinalment ingħata, b'kuntratt tat-tnejn ta' Ottubru, elf tmien mija u tnejn u disgħin (02/10/1892) fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani, mill-Veneranda Lampade tal-Knisja Parrokkjali tas-Siġġiewi lil Salvatore u Angela *konjuġi Tanti* b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal disgħa u disgħin (9) sena li bdew jgħaddu mill-ħdax ta' Novembru, elf tmien mija u tnejn u disgħin (11/11/1892); il-konċessjoni temporanja għalhekk għalqet fl-għaxra ta' Novembru, elf disa' mija u wieħed u disgħin (10/11/1991);

B'kuntratt ieħor ta' l-għaxra ta' Ġunju, elf disa' mija u sitta (10/06/1906) fl-atti ta' l-istess Nutar Salvatore Tanti u wliedu Spiridione u Paola (bħala eredi ta' ommhom Angela li mietet *fl-interim*) ċedew l-utli dominju għaż-żmien li kien fadal, soġġett għal ċens ta' lira u nofs (Lm1.50) fis-sena, favur Paolo Said, in-nannu *matern* ta' żewġ l-attriċi u favur Caterina mart l-istess Paolo Said;

Franġiska Camilleri, l-attriċi, kienet bdiet toqgħod fil-fond, flimkien ma' żewġha li iżda miet qabel ma għalqet l-enfitewsi temporanja, xi tlieta u ħamsin (53) sena qabel ma nfetħet il-kawża u kienet toqgħod fih fl-għaxra ta' Novembru, elf disa' mija u wieħed u disgħin (10/11/1991) meta għalqet l-enfitewsi temporanja.

Franġiska Camilleri kienet ċittadina ta' Malta;

L-attriċi talbet il-konversjoni tat-titolu tagħha kemm bħala l-enfitewta kif ukoll bħala dik li kienet qiegħda tokkupa d-dar meta għalqet l-enfitewsi temporanja;

Il-Qorti mhix sodisfatta li Franġiska Camilleri kienet l-enfitewta: ma nġabux provi li hija *avente causa* minn Paolo u Caterina Said; li tgħid li Paolo Said kien in-nannu matern tar-raġel ta' Franġiska Camilleri mhux biżżejjed;

Jirriżulta, iżda, li Franġiska Camilleri kienet toqgħod fil-fond u dan kien ir-residenza ordinarja tagħha meta għalqet l-enfitewsi temporanja. Verament, jekk it-talba għall-konversjoni tat-titolu għamlitha bħala dik li kienet tokkupa l-fond, it-talba saret intempestivament, għax ma setgħetx issir qabel sitt xhur wara l-għaxra ta' Novembru, elf disa' mija u wieħed u disgħin (10/11/1991). Iżda billi ma nġiebet ebda prova l-enfitewta (jekk ma kinitx l-istess Franġiska Camilleri) nqeda bil-jedd mogħti lilu mill-artikolu 12(4) matul dawk is-sitt xhur, it-talba ta' Franġiska Camilleri issa hija sanata bis-saħħa tal-*ius superveniens*;

Il-Qorti għalhekk taqta' din il-kawża billi, filwaqt li ma tqisx l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet kollha ta' l-atturi; tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-atturi (suċċessuri ta' Franġiska Camilleri) għandhom jedd illi jżommu l-fond ġa' numru erbgħa u għoxrin (24), illum numru sitta u għoxri (26) fi Triq San Ġakbu (Saint James Street), is-Siġġiewi, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet ta' l-enfitewsi temporanja kif jirriżultaw mill-kuntratt tat-tnejn ta' Ottubru, elf tmien mija u tnejn u disgħin (02/10/1892) fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani, ħlief

għall-kondizzjoni relattiva għaż-żmien, li għandu jkun perpetwu u għaċ-ċens li, b'effett mill-għaxra ta' Novembru, elf disa' mija u wieħed u disgħin (10/11/1991), data tal-konversjoni tat-titolu, sa ħmistax-il sena wara l-konversjoni tat-titolu, għandu jkun ta' disa' liri (Lm9) fis-sena, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar; tilqa' t-tieni talba billi tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq għall-formazzjoni u pubblikazzjoni ta' l-att relattiv ta' enfitewsi perpetwa; tilqa' t-tielet talba billi taħtar lin-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha sabiex jirċievi u jippubblika l-att nhar it-Tnejn, sitta ta' Marzu, elf disa' mija u ħamsa u disgħin (06/03/1995) fid-disgħa ta' filgħodu (9.00 a.m.) fil-bini tal-Qorti, il-Belt Valletta; u tilqa' r-raba' talba billi taħtar lill-Avukat Dottor Joseph Publius Bonnici bħala kuratur biex jidher għal min jibqa' kontumaċi;

L-ispejjeż ġudizzjarji u d-dritt tal-kuratur jitħallsu mill-konvenut, waqt li l-ispejjeż tal-kuntratt u d-dritt tan-Nutar jitħallsu mill-atturi. L-atturi għandhom ukoll, spejjeż tagħhom, jesebixxu fi żmien ħmistax mil-lum kopja legali tal-kuntratt tat-tnejn ta' Ottubru, elf tmien mija u tnejn u disgħin (02/10/1892) fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani.